

FORMATION

Séminaire concernant les changements à venir en droit des successions. **Page 2**

PUBLICATION

Nouvel ouvrage relatif aux aspects juridiques et fiscaux du transfert de son immeuble. **Page 3**

MANIFESTATION

Retour en images sur la 84^e assemblée générale de la CVI. **Page 4**



LETTRE D'INFORMATION DE LA CHAMBRE VAUDOISE IMMOBILIÈRE

N° 3/2022 – JUIN

Editorial



Olivier Feller

Directeur de la CVI

Les résultats de la récente enquête de satisfaction des locataires vaudois publiée par la CVI et l'USPI Vaud témoignent de relations globalement harmonieuses entre les locataires et les propriétaires. Tout n'est certes pas parfait, et les efforts déployés par les propriétaires en vue de répondre aux attentes des locataires doivent se poursuivre. Mais les principaux enseignements de ce sondage vont clairement à l'encontre des préjugés véhiculés par certains milieux politiques.

Un autre élément significatif, c'est qu'une majorité claire des locataires désireux d'accéder à la propriété aimeraient acquérir une maison. Il y a donc de quoi s'interroger sur l'adéquation des réglementations sur l'aménagement du territoire, qui visent avant tout la densification de l'habitat dans les zones déjà construites, avec les aspirations d'une bonne partie de la population.

L'aspect le plus préoccupant, c'est la difficulté de bon nombre de ménages qui aimeraient acquérir un bien immobilier à réunir les fonds propres nécessaires. Cette difficulté, qui frappe même les locataires qui disposent de revenus confortables, freine l'accession à la propriété, en contradiction avec les injonctions de la Constitution fédérale. Dans ces circonstances, ne faudrait-il pas autoriser que les fonds propres pour acheter un logement puissent être constitués exclusivement des avoirs de la prévoyance professionnelle, alors que les réglementations actuelles prescrivent que la moitié au moins des fonds propres ait une autre origine (héritage, épargne personnelle, etc.) ? —

ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ

Un rêve souvent irréalizable



La part élevée de fonds propres nécessaires à l'achat d'un logement empêche de nombreux locataires de franchir le pas.

D'entente avec la section vaudoise de l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud), la CVI a fait réaliser, pendant la première moitié du mois de mars dernier, une enquête de satisfaction par l'institut M.I.S. Trend auprès d'un échantillon représentatif de 539 locataires vaudois. Il s'agit de la onzième étude de ce genre, la première ayant été conduite en 1999. Même si la marge d'erreur est de +/- 4.5 %, les résultats dans leur ensemble ne manquent pas d'intérêt.

Taux de satisfaction de 89 %

Ainsi, il se trouve que 89 % des locataires se déclarent globalement satisfaits, voire très satisfaits, de leurs conditions de logement. Sur une échelle de 1 (très insatisfait) à 10 (très satisfait), 30 % des locataires attribuent les notes 9 et 10 à leurs conditions de logements, 26 % la note 8, 22 % la note 7, 9 % la note 6 et 13 % des notes entre 1 et 5.

4 % des locataires jugent que leur loyer est très bon marché, 16 % qu'il est bon marché, 55 % le qualifient de correct, 20 % estiment qu'il est plutôt cher, 5 % qu'il est beaucoup trop cher. En résumé,

cela signifie que 75 % des locataires considèrent que leur loyer est correct, voire plutôt bon marché. Par ailleurs, 85 % des locataires n'ont jamais connu de résiliation de bail dans leur existence.

51 % des locataires rêvent de propriété...

Un autre élément frappant, c'est que l'envie des locataires d'accéder à la propriété reste forte. 51 % des locataires souhaiteraient en effet acquérir un jour leur propre logement. Relevons que 65 % des locataires désireux d'accéder à la propriété aimeraient acheter une maison tandis que 22 % souhaitent acquérir un appartement (12 % sont indécis).

...mais 77 % manquent de fonds propres

Parmi les locataires désireux d'acquérir leur propre logement, 77 % déclarent qu'il leur manque les fonds propres nécessaires, alors que «seuls» 59 % répondent qu'ils ne disposent pas des revenus suffisants. Enfin, 48 % des locataires concernés relèvent qu'ils n'ont pas encore franchi le pas vers la propriété au motif qu'ils sont satisfaits de leur logement actuel. —

FORMATION

Droit successoral: le point sur les changements à venir

Dans le prolongement de la nouvelle publication (voir page 3 ci-contre) et en regard de la révision du droit successoral qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2023, la CVI organise un séminaire intitulé: «Transfert de son immeuble: nouveautés du droit successoral suisse, enjeux des successions internationales et impacts en cas de séjour du propriétaire en établissement médico-social».

À l'heure de la mondialisation, de plus en plus de propriétaires détiennent un ou plusieurs biens à l'étranger ou en Suisse alors qu'ils vivent à l'étranger. Se pose alors la question de savoir quelles sont leurs impacts en cas de pla-

nification successorale et/ou de décès du propriétaire.

La loi fédérale sur les prestations complémentaires à l'AVS et l'AI (LPC) a subi d'importantes modifications, entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2021, modifiant notamment les conditions d'octroi des prestations complémentaires en cas d'entrée d'un propriétaire immobilier en établissement médico-social (EMS). Nul doute qu'une présentation desdites conditions ainsi que des risques qu'encourt le propriétaire se dessaisissant d'un immeuble préalablement à un séjour en EMS nécessite une explication approfondie.

Pour présenter ces thèmes, la CVI a réuni un panel d'orateurs issus du monde

académique, notarial et étatique, soucieux d'apporter un message précis et concret, susceptible d'alimenter votre réflexion et vos planifications successorales futures.

Nous nous réjouissons de vous accueillir nombreux à l'occasion de ce séminaire, destiné tant aux professionnels de l'immobilier qu'aux propriétaires privés qui souhaitent transmettre leur bien de leur vivant ou lors de leur décès. ■

Renseignements et inscriptions:

Sylvie Tschannen, responsable des cours et séminaires: tél. 021 341 41 41, tschannen@cvi.ch, www.cvi.ch (rubrique «Cours et séminaires»)

LOGEMENTS SUBVENTIONNÉS

Modification du rendement admissible

Le 26 octobre 2020, le Tribunal fédéral (TF) a opéré un changement de jurisprudence et a rendu un arrêt dans une affaire vaudoise de contestation du loyer initial en précisant qu'«il y a lieu de fixer le taux admissible (du rendement des fonds propres) à 2 % en sus du taux hypothécaire de référence lorsque celui-ci est égal ou inférieur à 2 %». Une modification au règlement d'application de la

loi cantonale sur le logement a par conséquent été apportée par le Conseil d'Etat. Dans un communiqué du 4 mai, celui-ci précise que cette adaptation concerne la fixation annuelle des loyers des logements à loyers modérés (LLM) qui représentent environ 4 % du marché locatif vaudois. Les nouvelles dispositions sont applicables tant aux 8'500 LLM actuellement contrôlés par l'Etat qu'aux futurs LLM.

Elles impliqueront, pour les futurs LLM, l'augmentation du montant de l'aide à la pierre des pouvoirs publics, soit une charge d'environ 24'000 fr./an pour l'Etat.

Les montants des aides paritaires fixés par les décisions cantonales et communales rendues avant l'entrée en force de la modification du règlement restent inchangés. ■

Législature 2022-2027: défis, chances et risques

Les nouvelles autorités cantonales entreront en fonction le 1^{er} juillet prochain. La CVI se réjouit de collaborer, dans un esprit constructif, tant avec le Grand Conseil qu'avec le Conseil d'Etat.

Les défis à relever au cours des cinq prochaines années ne manquent pas.

Pour les propriétaires, le poids disproportionné de la fiscalité cantonale restera une préoccupation majeure. La révision en gestation de la loi sur l'énergie ainsi que la réforme d'envergure du Plan directeur cantonal devront être suivies attentivement. La loi sur la préservation et la promotion du parc

locatif, la LPPPL, qui comprend notamment le droit de préemption, se devra d'être affinée et améliorée sur plusieurs points. Etc.

La CVI adresse ses vœux les meilleurs aux nouvelles autorités et les remercie pour leur engagement. ■

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Une taxe injuste pour l'équipement communautaire

La Ville de Prilly vient d'adresser des notifications de taxation à plusieurs propriétaires de terrains ayant fait l'objet d'une décision de classement en zone constructible ou d'augmentation des droits à bâtir afin qu'ils s'acquittent de la «taxe pour l'équipement communautaire». Cette taxe est une spécificité du droit cantonal vaudois, dont l'objectif est de faire participer les propriétaires dont les terrains bénéficient d'une augmentation des possibilités de bâtir au financement des infrastructures publiques (écoles, crèches, espaces publics, etc.) rendues nécessaires par l'augmentation du nombre de logements et d'habitants. Le problème, c'est que cette taxe est due même en l'absence

de tout projet de construction ou de vente de terrain. En d'autres termes, le paiement de la taxe est exigé même lorsque l'augmentation des droits à bâtir n'est d'aucune manière valorisée par le propriétaire. Celui-ci peut ainsi se retrouver dans la situation de devoir s'acquitter d'une taxe de plusieurs dizaines de milliers de francs sans qu'il bénéficie d'une quelconque rentrée financière.

Les modalités de perception de cette taxe telles que prévues par le droit cantonal – et reproduites notamment dans le règlement de la Ville de Prilly – présentent un caractère inéquitable et confiscatoire dans la mesure où le propriétaire d'un terrain peut être amené à devoir s'endet-

ter pour payer une taxe liée à une mesure d'aménagement du territoire ne produisant aucun effet concret pour lui.

Dans ce contexte, il est intéressant de noter que la taxe sur la plus-value telle qu'imposée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ne peut être exigée, quant à elle, qu'au moment où un terrain est construit ou vendu. C'est-à-dire à un moment où le propriétaire bénéficie d'une rentrée financière réelle. Une fois n'est pas coutume, c'est la LAT qui est respectueuse des propriétaires!

Une révision des modalités de perception de la taxe pour l'équipement communautaire mériterait d'être empoignée au Grand Conseil. ■

PUBLICATION

«Le transfert de son immeuble. Aspects juridiques et fiscaux»

Quelques mois de l'entrée en vigueur – fixée au 1^{er} janvier 2023 – d'une importante révision du droit des successions, la CVI édite un nouvel ouvrage intitulé «Le transfert de son immeuble. Aspects juridiques et fiscaux». Cette publication passe en revue les différentes options juridiques qui s'offrent au propriétaire qui souhaite transférer son bien immobilier de son vivant ou lors de son décès. Tenant compte du droit successoral tel qu'il existera dès le début de l'année prochaine, elle présente les avantages et les risques de chacune des solutions disponibles et en examine les impacts fiscaux.

Elle aborde également les effets des donations immobilières sur l'octroi des prestations complémentaires et des autres aides cantonales vaudoises lorsqu'un propriétaire ayant donné ses biens immobiliers se retrouve en situation d'entrée dans un EMS. Enfin, elle consacre un chapitre particulier à l'usufruit immobilier et au droit d'habitation.

Les propriétaires, les professionnels de l'immobilier et les praticiens du droit y trouveront des informations précises, rigoureuses et vulgarisées, illustrées par des exemples pratiques. ■

Edition 2022,
64 pages, Fr. 40.-
(Fr. 30.- membre CVI).



BULLETIN DE COMMANDE

Je commande _____ exemplaire(s) de l'ouvrage : «Transfert de son l'immeuble. Aspects juridiques et fiscaux», au prix de Fr. 40.- (Fr. 30.- membre CVI), TVA incl., frais de port en sus.

NOM et prénom

Adresse

NPA et localité

Téléphone

Courriel

Membre CVI : ☐ non ☐ oui, N° :

Aucun exemplaire ne sera repris ni remboursé après utilisation.

Date et signature : _____

A retourner à : Propriétaires Services SA, Rue du Midi 15, CP 5607, 1002 Lausanne,
Tél. 021 341 41 44, Fax 021 341 41 46, boutique@cvi.ch

MANIFESTATION

Assemblée générale 2022

La 84^e Assemblée générale de la CVI s'est tenue le 23 mai au Palais de Beaulieu à Lausanne en présence de près de 250 participants (membres individuels et professionnels de la CVI, élus politiques, représentants des autorités judiciaires, délégués d'associations économiques, cadres de l'administration cantonale, etc.).

Le président, M^e Christian Marquis, ainsi que la direction de la CVI, emmenée par Olivier Feller, Simon Wharry et Jacques Ansermet, ont passé en revue les activités de l'exercice 2021. Les résultats restent excellents en dépit des incidences liées à la situation pandémique. Toute l'équipe de la CVI a fait montre d'une capacité d'adaptation efficace, au service des membres et clients.

Au terme de la partie statutaire, le directeur de l'Office fédéral du logement,

Martin Tschirren, s'est brièvement exprimé devant l'assistance, avant de céder la place à Matthias Gäumann, vice-président pour les opérations de l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne, pour une conférence

aussi passionnante qu'instructive intitulée «EPFL: quelle trajectoire pour quel impact?». ■



M^e Christian Marquis, président de la CVI, durant la partie statutaire.



Martin Tschirren perçoit l'OFL comme un partenaire des acteurs de l'immobilier.



Matthias Gäumann lors de son brillant exposé.



Le plaisir de retrouver une belle affluence à une AG.

JAB

CH-1000 Lausanne 1

LAPOSTE

Frais accessoires : hausses annoncées

Nombreux sont les bailleurs inquiets des hausses de frais accessoires – notamment gaz et mazout – annoncées pour les mois à venir. Quelles sont les répercussions dans la relation avec les locataires ? La solution varie selon que les frais sont perçus contractuellement, par forfait ou par acomptes de chauffage, eau chaude

et frais accessoires, voire au travers d'un loyer dit «*tout compris*».

Une fiche d'information concrète et factuelle, prenant en compte les divers types de perception, est à la disposition des membres de la CVI, sur simple demande au 021 341 41 41 ou mail@cv.ch. ■



LETRE D'INFORMATION
DE LA CHAMBRE
VAUDOISE IMMOBILIÈRE

Impressum

Editeur/Rédaction Chambre vaudoise immobilière – Rue du Midi 15 – Case postale 5607 – 1002 Lausanne – Tél. 021 341 41 41 – www.cvi.ch – Courriel : mail@cv.ch – Olivier Feller (rédacteur responsable) et tou(te)s les collaborateurs(trices) de la CVI. **Conception graphique** Synthese, Lausanne – **Mise en page** GraphicTouch, 1110 Morges – **Impression** Imprimerie Imprimexpress, Vevey – **Diffusion** 14'746 exemplaires (REMP) © La reproduction est soumise à autorisation de l'éditeur, avec indication de la source.